

Woningmarktmonitor

Philip Bokeloh

Tel.: 020 383 2657 / philip.bokeloh@nl.abnamro.com

Woningmarkt: tanker die langzaam van koers verandert

- Recente woningmarkt cijfers zijn gunstig, maar invloed van corona nog niet zichtbaar
- Prijzen dit jaar +6%, volgend jaar -2%; aantal transacties dit jaar -5%, volgend jaar -10%
- Verslechtering woningmarktsentiment eerste signaal van zwakkere vooruitzichten
- Nieuwe hervormingsvoorstellen: merendeel leidt tot zwakkere waarde stijging op lange termijn

De recente cijfers geven nog een gunstig beeld van de woningmarkt. De prijzen stijgen hard en het aantal transacties is hoog. Dit geldt zowel voor bestaande woningen als voor nieuwbouwwoningen. Het is echter de vraag of deze cijfers een getrouw beeld geven van wat er speelt. Zo lopen de reeksen voor bestaande woningen enkele maanden achter.

Een eerste signaal dat er een kentering gaande is, vormt de vertrouwensindicator van Vereniging Eigen Huis. In mei sloeg deze om van nipt positief naar licht negatief. Een tweede signaal is de stijging van het aantal woningen dat te koop staat. Waarschijnlijk willen meer doorstromers eerst hun huis verkopen voordat zij een andere woning aanschaffen.

Wat de woningmarkt ondersteunt, is de lage hypotheekrente. Dat de rente laag is gebleven, is vooral te danken aan de centrale banken. Door op ongekende schaal te interveniëren hebben zij rust gebracht op financiële markten. Zo houden hypotheekverstrekkers toegang tot financiering en kunnen die geld aantrekken om krediet te blijven verlenen.

Dit neemt niet weg dat de coronacrisis forse economische schade aanricht. Veel bedrijven hebben het zwaar en de arbeidsmarkt verslechtert. De werkloosheid loopt op en het verlies aan banen en inkomen zal zijn weerslag hebben op de woningmarkt. Verder zullen ook beleggers pas op de plaats maken onder de onzekere omstandigheden.

Zo lang het verloop van de corona-pandemie onduidelijk is, zijn economische voorspellingen met nog meer onzekerheid omgeven dan gebruikelijk. Onder de huidige aannames denken wij dat het aantal woningaankopen dit jaar met 5% daalt en volgend jaar met 10%. Ook de huizenprijzen komen onder druk te staan, zij het met enige vertraging. Dit jaar laten de huizenprijzen nog een stijging zien van 6%, maar voor volgend jaar houden wij rekening met een daling van 2%.

De laatste tijd zijn er diverse studies verschenen over hervorming van de woningmarkt en het belastingstelsel. Als de volgende regering de hierin besproken voorstellen doorvoert, waaronder meer regie van de overheid bij de woningbouw en verdere aanpassing van de hypotheekrenteaf trek, dan zal dat de waarde stijging de komende tien jaar indammen.

Recente cijfers nog positief

De meest recente woningmarktcijfers van CBS/Kadaster geven nog een zeer gunstig beeld van de woningmarkt. Zo blijven de huizenprijzen hard stijgen. In mei waren bestaande woningen gemiddeld 7,7% duurder dan een jaar geleden. De gemiddelde koopsom lag met EUR 333.000 EUR 30.000 hoger dan vorig jaar. Vooral de waardering van woningen in de lagere prijssegmenten is gestegen. Bij appartementen lag de prijsstijging wederom hoger dan bij eengezinswoningen. Verder stijgen oudere woningen meer in prijs dan woningen van een meer recent bouwjaar. Waarschijnlijk komt dit door de centralere locatie van oudere woningen en de nabijgelegen voorzieningen.

Ook het aantal transacties blijft hoog. In de eerste vijf maanden van het jaar wisselden 89.000 bestaande woningen van eigenaar. Dat zijn er 4.500 meer dan in dezelfde periode van vorig jaar. Het is echter de vraag of de cijferreeksen erg actueel zijn en de meest recente ontwikkelingen weerspiegelen. Deze zijn namelijk gebaseerd op de overdrachten bij notarissen, waardoor ze enkele maanden achterlopen. De recent gepubliceerde mei-cijfers gaan dus eerder over de maand februari, net voordat de coronacrisis toesloeg, dan over de maand mei. Wie wil weten wat er tijdens de lockdown is gebeurd, moet dus nog even geduld uitoefenen.

Het aantal woningtransacties blijft hoog

Aantal transacties afgelopen twaalf maanden (duizend)



Bron: CBS/Kadaster

Ook huizenprijsstijging zet door

Prijsindex (% mutatie j-o-j)



Bron: CBS/Kadaster

De partij die het dichtst op de markt zit, zijn de makelaars. Makelaarsvereniging NVM blijft onverminderd positief. De NVM stelt dat er weinig aan de hand is en dat de aankopen op peil blijven ten opzichte van de voorgaande maanden. Dat de aankopen doorgang blijven vinden, wordt bevestigd door de [hypotheekaanvragen](#). Die zijn volgens HDN, dat 80% van de aanvragen registreert, hard gestegen. Het lastige is dat de hypotheekaanvragen sterk naar boven zijn vertekend doordat veel huizenbezitters hun hypotheek hebben overgesloten met het oog op een mogelijke rentestijging. Maar ook het aantal aanvragen voor woningaankopen nam in het tweede kwartaal toe met 15% ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar. Dat is een flinke stijging, zij het minder sterk dan de 20%-stijging van het eerste kwartaal.

Dat de transacties tijdens de lockdown doorgang bleven vinden, heeft ons verrast. In onze vorige publicatie gingen wij ervan uit dat de fysieke beperkingen een rem zouden zetten op de woningbezichtigingen en -aankopen en dat de zorg over de economie mensen voorzichtiger zou maken. Volgens ons zijn er vijf mogelijke verklaringen waarom het anders uitpakte. Ten eerste zijn makelaars inventief geweest, zodat de hinder van de lockdown tot een minimum beperkt is gebleven. Ten tweede hebben kopers hun kans schoon gezien om eindelijk toe te slaan zonder kapers op de kust. Ten derde hebben kopers spoed gezet achter hun woningaanschaf met oog op een mogelijke rentestijging. Ten vierde hebben de overheidsmaatregelen het financiële leed verzacht. In totaal krijgen 114.000 bedrijven en organisaties met 1,9 miljoen werknemers en 350.000 zzp'ers inkomensondersteuning. Ten vijfde hebben kopers gedacht dat corona slechts een kortstondige probleem zou zijn met een beperkt negatieve invloed op de economie.

Op basis van de meest recente berichten, is er steeds minder reden om te denken dat het effect van de coronacrisis op de economie bescheiden zal zijn. Ook wij hebben onze prognoses voor Nederland in de tussentijd naar beneden bijgesteld. Dit omdat de lockdown langer heeft geduurd dan gedacht. Bovendien valt het risico van een tweede golf besmettingen niet uit te sluiten, is de internationale economie nog harder geraakt dan gevreesd en groeit het gevaar dat bedrijven en gezinnen gaan bezuinigen om financiële tegenvallers op te vangen. Veel bedrijven en gezinnen hebben het moeilijk. Wij verwachten dat de overheid geleidelijk minder royaal inkomenssteun zal verlenen en vrezen dat de economie dit jaar met meer dan 5% zal krimpen en de werkloosheid in de loop van volgend jaar zal pieken boven 7%.

Trend van eerst kopen en dan verkopen wijst op marktcentering

Met dit sombere vooruitzicht kan het niet anders dan dat ook de huizenmarkt last zal ondervinden van de crisis. De eerste, voorzichtige signalen daarvan dienen zich al aan. Volgens de makelaars was de belangrijkste verandering van de lockdown dat er meer woningen te koop zijn gezet. Nu zijn de berichten over het aantal woningen dat te koop staat, nogal tegenstrijdig. Volgens cijfers van *huizenzoeker.nl* is het aantal woningen in aanbod de laatste maanden namelijk min of meer stabiel gebleven. Calcasa daarentegen meldt, net als de NVM, dat het aantal is gestegen, van 73.000 aan het eind van het eerste kwartaal naar 93.000 in mei.

Vraagprijs woningen te koop stijgt minder hard



Bron: Huizenzoeker.nl

Omslag in woningmarktssentiment



Bron: Vereniging Eigen Huis

Als het klopt dat er meer woningen te koop staan, dan zou dit in theorie kunnen leiden tot een verdere toename van de woningaankopen. De laatste jaren hadden potentiële kopers veel moeite om een geschikte woning te vinden bij gebrek aan aanbod. Er stonden weinig woningen te koop en de woningen die te koop stonden, behoorden veelal tot het hogere prijssegment. Veel belangstellenden haakten daarom af. Als er op dit moment weer meer woningen te koop komen te staan, dan neemt de keus toe en groeit de slagingskans voor degenen die eerder nog gedesillusioneerde afhaakten.

Wij betwijfelen echter of het aantal woningaankopen zal stijgen als er meer woningen te koop staan. Volgens ons is de toename van de voorraad te koop eerder een signaal van een marktcentering. Dergelijke omslagen van een verkopers- naar een kopersmarkt vinden plaats als de inschatting is dat het aantal woningen dat te koop staat, zal toenemen en dat de prijzen minder hard zullen stijgen, of mogelijk zullen dalen. Meer woningbezitters die naar een volgende woning willen doorstromen, zien er dan tegenop twee huizen in bezit te hebben. Om dubbele woonlasten voor langere tijd te vermijden, zetten zij liever eerst hun huis te koop alvorens zij een volgende woning aanschaffen. Hoe groter de onzekerheid, hoe groter deze groep.

Dat de onzekerheid groeit, blijkt uit de recente verzwakking van het sentiment op de woningmarkt. De afgelopen jaren was er vertrouwen bij potentiële kopers. De aanhoudende daling van de hypotheekrente en het gestaag groeiende

woningtekort droeg bij aan het optimisme. In juni kwam de indicator van Vereniging Eigen Huis echter uit op 93. Dat is 11 punten lager dan twee maanden ervoor en 7 punten onder de neutrale waarde van 100. Het optimisme over de woningmarkt is dus omgeslagen in pessimisme. Vergeleken met de indicator van het consumentenvertrouwen, die veel sterker met de economie meebeweegt, is de verzwakking van het woningmarktsentiment nog bescheiden.

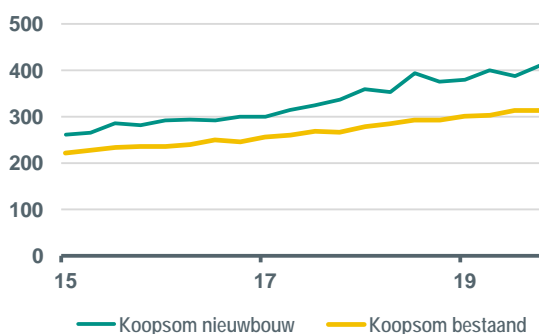
Overigens was er ook vóór corona al een voorzichtig signaal van een verschuiving op de markt. Zo ligt de prijsstijging in Amsterdam al enige tijd onder het nationale gemiddelde. Bij het woningmarktherstel van de afgelopen jaren liep de hoofdstad voor op de rest van het land. Dit is waarschijnlijk weer zo, maar nu in tegengestelde richting.

Nieuwbouw nog altijd in trek

Net als bij bestaande woningen is ook bij nieuwbouwwoningen het aantal transacties op peil gebleven. Volgens de Vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers (NVB) zijn er in de eerste vijf maanden van het jaar iets meer nieuwe woningen verkocht dan in dezelfde periode van 2019. Over het prijsniveau van nieuwbouwwoningen is geen actuele informatie beschikbaar.

Prijsstijging nieuwbouw hoger dan bij bestaand

EUR (duizend)



Bron: CBS/Kadaster

Aantal nieuwbouwtransacties blijft op peil

Transacties afgelopen twaalf maanden (duizend)



Bron: NVB

Wij gaan ervan uit dat de prijzen van nieuwe woningen nog altijd harder stijgen dan die van bestaande woningen. Dit verschil in prijsstijging tussen nieuwe en bestaande woningen komt vooral door de [veranderde samenstelling](#) van de nieuwe woningen die op de markt komen. De laatste jaren is er steeds meer gebouwd in populaire regio's en steden waar de grondprijzen hoger liggen. Daarnaast richten projectontwikkelaars zich vaker op grotere woningen in het hogere prijssegment. Verder kennen de recent opgeleverde woningen een hogere energiekwaliteit. Gecorrigeerd voor dit soort factoren wijkt de prijsontwikkeling van nieuwe woningen nauwelijks af van die van bestaande woningen.

Kortstondige opleving koopstarters

[De Hypotheker](#) signaleerde onlangs een stijging van het aantal koopstarters in de maanden maart tot en met mei. Dat is opmerkelijk, want de afgelopen jaren bleef het aantal koopstarters min of meer gelijk, terwijl het totaal aantal woningaankopen sterk toenam. Zodoende daalde het [aandeel koopstarters](#) van 50% in 2012 naar 30% eind vorig jaar. Ook in de bij jongeren populaire steden stond het aandeel koopstarters onder druk. De daling hing onder andere samen met de aangescherpte hypotheeknormen. Kopers moeten bij woningaanschaf meer eigen geld inbrengen en dienen daarom te sparen voordat zij een woning kopen. Het gevolg is dat de gemiddelde leeftijd van starters stijgt en dat starters vaker gezamenlijk een huis kopen.

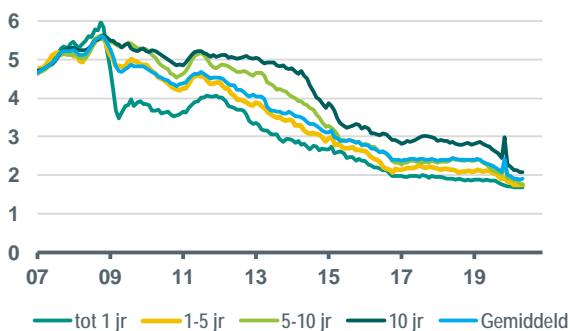
Wij houden er rekening mee dat de stijging van de aankopen door koopstarters tijdelijk is, een kortstondige opleving mogelijk gevoed door de overtuiging dat de crisis van korte duur zou zijn en een kans zou bieden om er eindelijk tussen te kunnen komen. De hoop dat corona slechts een kleine dip zou zijn, is inmiddels verdwenen. De economische terugval zal in eerste instantie vooral jongeren treffen, want bij gebrek aan een vaste aanstelling verliezen zij als eersten hun baan. Een verzwakt inkomensperspectief verkleint hun kansen op een koopwoning. Zij zullen bovendien minder vlot van baan kunnen wisselen, waardoor hun wens om te verhuizen zal afnemen.

Enorme steunmaatregelen helpen eerste klap opvangen

In het eerste kwartaal is de economie met 1,5% gekrompen ten opzichte van het kwartaal ervoor. Naar verwachting zal de activiteit in het tweede kwartaal nog sterker zijn afgenomen. De ondersteunende maatregelen van de overheid hebben de nadelige gevolgen voor huizenbezitters enigszins beperkt. Tot eind mei hebben 19.000 huishoudens een [betaalpauze](#) aangevraagd op hypotheekleningen bij hun verstrekker. In vergelijking met andere landen is dit aantal bescheiden.

Daling hypotheekrente bij nieuwe contracten

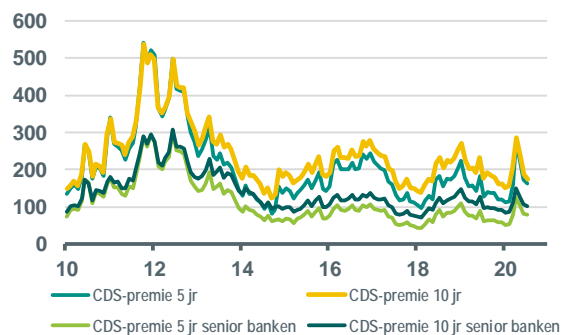
% per rentevastlooptijd



Bron: DNB

Stijging bankverzekeringskosten van korte duur

Basispunten



Bron: Datastream Thomson Reuters

De inkomensondersteunende maatregelen van de overheid hebben dus geholpen om de eerste klap op te vangen. Wat de woningmarkt ook heeft ondersteund, zijn de door regelgevers versoepelde buffervereisten van banken. Dit zorgde ervoor dat de kredietverlening op gang bleef en voorkwam dat de hypotheekrente sterk steeg. Nog belangrijker voor de matiging van de hypotheekrente is het optreden van centrale banken. Die hebben alle registers opengetrokken om voldoende geld in circulatie te houden, zodat overheden, bedrijven en banken zich konden blijven financieren.

De hypotheekrente is dankzij de interventies van de centrale banken minder hard opgelopen dan wij een kwartaal terug voorzagen. Sterker nog, op basis van DNB-cijfers is de gemiddelde rente op nieuwe contracten van hypotheekleningen met een looptijd van tien jaar of langer zelfs gedaald. Het lastige is dat er ook in deze cijferreeks enige vertraging zit, net als bij de huizenprijzen en -transacties. Wat verder mogelijk heeft bijgedragen aan de daling is het grote aandeel oversluiters in de hypotheekproductie. Deze groep heeft dankzij de forse huizenprijsstijging van de afgelopen jaren veel overwaarde en kan daardoor tegen een gunstig tarief een nieuwe hypotheek oversluiten. Hier staat weer tegenover dat de voorkeur verschuift naar langere rentevastlooptijden. Vanwege de geslonken renteopslag ten opzichte van leningen met een rentevastlooptijd van 10 jaar sluiten veel hypotheeknemers tegenwoordig leningen af met een rentevastlooptijd van 20 jaar. De rente daarop is iets hoger dan op 10 jaar rentevast.

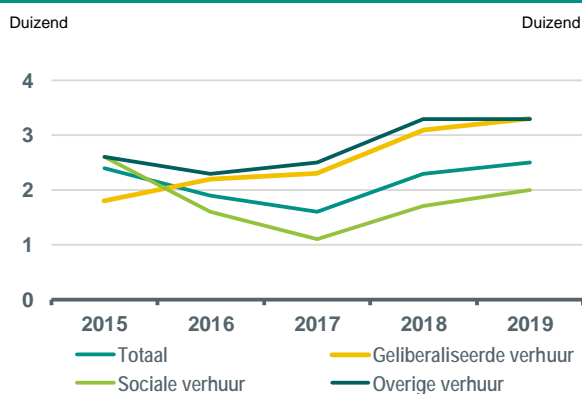
Het is niet gezegd dat de hypotheekrente duurzaam laag blijft. Ten eerste is het herstel op de internationale financiële markten fragiel. Er heest nog altijd veel onzekerheid, niet alleen over corona, maar ook over de brexitonderhandelingen,

de aanhoudende spanningen tussen China en de VS en de begrotingssolidariteit tussen de Europese lidstaten. Ten tweede is het twijfelachtig of centrale banken langdurig zo'n prominente rol op de financiële markten kunnen en willen blijven spelen. Als de overheden van de eurozonelanden meer zouden samenwerken op begrotingsvlak, dan zou de Europese Centrale Bank (ECB) minder op de voorgrond hoeven treden bij financiële problemen. Ten derde nemen de kredietrisico's in de hypotheekportefeuilles van hypotheekverstrekkers door de economische terugslag toe. Dit zal zich op termijn vertalen in een hogere risico-opslag bij nieuw uitgegeven hypotheek. Vooralsnog blijft de lage hypotheekrente echter bijdragen aan de betaalbaarheid van de woningmarkt en het prijsniveau ondersteunen.

Groot woningtekort stut prijspeil

Het prijsniveau wordt verder geschaagd door het hardnekkige woningtekort. Het afgelopen decennium nam het aantal Nederlanders met 834.000 toe tot 17,4 miljoen. Een vijfde van de toename komt door natuurlijke aanwas, vier vijfde door immigratie. Nederland is populair bij buitenlandse werknemers en studenten. Of die ook blijven komen als de problemen rondom corona lang aanhouden, is onzeker. In april vertrokken er meer mensen uit Nederland dan dat er aankwamen. Niettemin zijn de meest recente bevolkingsprognoses opnieuw verhoogd, naar 18,8 miljoen inwoners in 2035.

Tekort aan woningen blijft stijgen



Bron: Primos

Regionale verschillen blijven omvangrijk



Bron: Primos

Vooraf in Amsterdam en Den Haag zal de bevolkingsgroei hoog zijn. Door de relatief jonge bevolking is de natuurlijke aanwas in de Randstad duidelijk omvangrijker dan in andere delen van het land. Samen met de migratie vanuit het buitenland zorgt dit voor een sterkere groei van de Randstedelijke bevolking. Opvallend is wel dat de binnenlandse migratie naar de Randstad is gekeerd. Inmiddels verhuizen er per saldo iets meer mensen uit de Randstad naar andere delen van het land dan dat er naar de Randstad toe trekken.

Volgens de meest recente schattingen komt Nederland momenteel 331.000 woningen tekort. Dat zijn er 16.000 meer dan aanvankelijk werd aangenomen. Hoewel het aantal toevoegingen de laatste jaren is gestegen van 45.000 woningen in 2016 naar 77.000 vorig jaar, blijft de uitbreiding van de voorraad nog altijd achter bij de behoefte. Vanwege de stikstofproblemen, het gebrek aan bouw kavels en de coronacrisis dreigt het aantal opgeleverde woningen ook de komende jaren te laag uit te vallen. Het woningtekort zal naar verwachting oplopen tot 419.000 in 2025. Pas daarna, als de woningbouw de groei van het aantal huishoudens weer overtreft, zal de daling inzetten. Afgezet tegen de voorraad zal het woningtekort stijgen van 4,2% in 2020 naar een piek van 5,1% in 2025. Vervolgens zal het woningtekort dalen naar 3,7% in 2030 en 2,1% in 2035.

Tot en met 2030 zal de woningvoorraad met zo'n 727.000 woningen moeten groeien. In aanmerking genomen dat er jaarlijks ongeveer 12.000 woningen aan de voorraad worden onttrokken, bedraagt de gemiddelde jaarlijkse bouwopgave

dus 85.000 woningen, 10.000 meer dan waar de overheid eerder nog van uitging. Om dit aantal te realiseren is het van belang dat er voldoende bouwplannen zijn. De praktijk leert dat plannen vaak vertraging oplopen en soms zelfs geheel sneuvelen. Op papier moeten er dus veel meer plannen voor nieuwbouwwoningen zijn dan er uiteindelijk nieuwe huizen nodig zijn. Voor de meeste woningbouwgebieden is dit inmiddels gelukkig het geval.

Naast voldoende bouwplannen is er geld nodig om de omvangrijke woningopgave te realiseren. Als Nederland de doelstelling van zo veel mogelijk woningen binnen de steden te bouwen serieus neemt, dan zal er geld moeten komen om bedrijven te verplaatsen, om de bodem te saneren van voormalige bedrijfsterreinen en om te investeren in infrastructuur, zodat gebieden kunnen worden ontsloten. Het kabinet probeert in deze behoefte te voorzien met de vanwege corona naar voren gehaalde woningbouwimpuls van EUR 1 mld. Het heeft van de vorige crisis geleerd dat de activiteit in de bouw niet mag stilvallen, omdat het dan jaren kan duren voordat deze weer op gang komt.

Corona noopt tot investeringen in openbare ruimte

Het bedrag van EUR 1 mld is waarschijnlijk slechts een begin. Deskundigen waarschuwen dat de leefgebieden van dieren kleiner zijn door het verlies aan bossen en oerwouden en dat [pandemieën](#) daardoor vaker kunnen voorkomen. Dit betekent dat wij opnieuw moeten nadenken over de inrichting van onze steden, net als in de negentiende eeuw. Toen werd duidelijk dat het gebrek aan hygiëne een belangrijke oorzaak was van de herhaaldelijke cholera-uitbraken en is wereldwijd geïnvesteerd in drinkwaternetten en betere leefomstandigheden. Nederland heeft er de Woningwet van 1901 aan te danken. Na de ondertekening van deze volkshuisvestingswet zijn veel woningcorporaties opgericht.

De coronacrisis nodigt uit om opnieuw te investeren in de leefomstandigheden. Deels in betere woningen, want in tijden van lockdown is een geschikte buitenruimte of een extra kamer geen overbodige luxe. Daarnaast zijn er investeringen nodig in openbare voorzieningen, want meer ruimte op straat voor voetgangers en openbaar groen houden de woonomgeving leefbaar. Een goede leefbaarheid is belangrijk om te kunnen blijven profiteren van de economische voordelen van de stad. Stedelijke agglomeraties verschaffen ruimte voor arbeidsspecialisatie, geven kansen om kennis te delen en van elkaar te leren, helpen vraag en aanbod makkelijker bij elkaar te brengen en bieden de mogelijkheid om gezamenlijk hoogwaardige voorzieningen te delen.

De [geschiedenis](#) leert dat pandemieën een negatieve invloed hebben op de woningprijzen, maar dat het effect ervan slechts tijdelijk is. De prijsdaling hangt samen met de afname van de bevolkingsgroei. Aangezien het coronavirus minder dodelijk is dan bijvoorbeeld de pest, zal de sterfte relatief beperkt zijn. Hier staat tegenover dat een verminderde migratie uit het buitenland de bevolkingsgroei alsnog kan afremmen. De prijsdaling hangt ook samen met de verzwakking van de economie. Vooral beleggers maken in onrustige tijden even pas op de plaats. Ook dit keer staan beleggers voor lastige keuzes. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de toename van het aantal huurwoningen op verhuursite Pararius als gevolg van de verminderde verhuur via Airbnb en het vertrek van expats en internationale studenten. In diverse steden dalen de huren in het vrije huursegment.

Beperkingen voor beleggers

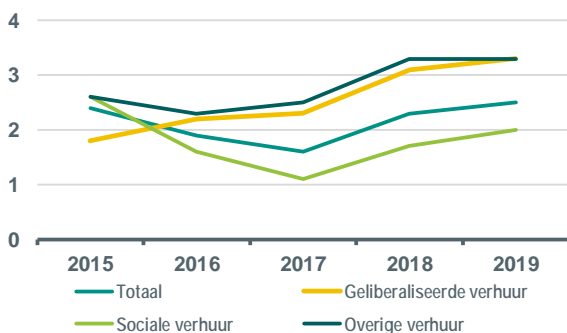
Beleggers krijgen bovendien te maken met veranderingen in de wet- en regelgeving. Weliswaar gaat het plan om de overdrachtsbelasting voor starters te verlagen en voor beleggers te verhogen niet door. Dit plan blijkt noch uitvoerbaar, noch het beoogde doel (meer kansen voor starters) dichterbij te brengen. Ook ziet het kabinet af van de zogenaamde noodknop, die moest voorkomen dat de huren van sociale-huurwoningen die naar het vrije segment overgaan, te snel zouden stijgen tot boven de middensegmenthuurgrens van EUR 1.000. Maar in plaats daarvan wil het kabinet dat er een transparantere manier komt om de aanvangshuur vast te stellen.

Daarnaast wil het kabinet de duur van tijdelijke huurcontracten van twee naar drie jaar verlengen en gemeenten de mogelijkheid geven om een opkoopbescherming in te voeren voor betaalbare koopwoningen wanneer beleggers die

woningen kopen voor de verhuur, een te hoge huur verlangen. Verder vindt het dat de WOZ-waarde voortaan voor maximaal 33% mag meetellen bij de vaststelling van het aantal woonpunten. Daardoor zullen sommige huurwoningen in de grote steden, waar de WOZ-waardes als gevolg van de huizenprijsstijging hard zijn gestegen, mogelijk terugkeren van het vrije naar het sociale-huursegment. Tot slot wil het kabinet de jaarlijkse huurprijsstijging in de vrije sector maximeren op de inflatie plus 2,5%. De afgelopen jaren lagen de gemiddelde huurverhogingen onder deze grens.

Gemiddelde huurstijging blijft gematigd

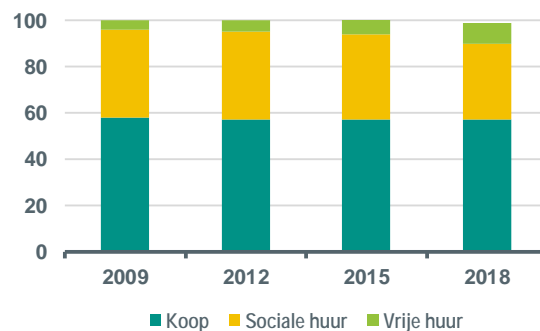
Huurstijging inclusief incidentele huurverhoging (% j.o.j.)



Bron: CBS/Kadaster

Omvang vrije huursegment is nog bescheiden

% aandeel voorraad



Bron: Woon 2018

In aanvulling hierop verlangt de Eerste Kamer van het kabinet dat het de huren in de sociale sector befrist in verband met huurders die door corona in financiële problemen zijn gekomen. Daar zijn beleggers en woningcorporaties tegen. Een bevestiging tast hun rendement aan en maakt investeren in huurwoningen minder aantrekkelijk. Het miskent bovendien hun inspanningen om de huurverhogingen uit eigen beweging te beperken en maatwerk te bieden aan huurders die financieel in de knel zitten. Minister Ollongren is het daarmee eens en heeft de motie van de Eerste Kamer tot twee maal toe naast zich neergelegd. Daarop reageerde de Eerste Kamer met een motie van afkeuring tegen de minister. De betekenis van deze zeldzaamheid in de parlementaire geschiedenis en de praktische gevolgen ervan zijn onduidelijk.

Nieuwe hervormingsideeën matigen waardeestijging

In de aanloop naar de verkiezingen en een volgend kabinet studeren denktanks van de overheid en daaraan gelieerde instanties op de [hervorming van de woningmarkt](#). Zij dragen meer regie van het Rijk aan als oplossing om het woningtekort terug te dringen. Dit zou een breuk betekenen met het verleden, want de afgelopen decennia zijn de verantwoordelijkheden voor de ruimtelijke ordening en de woningbouw juist overgeheveld van het Rijk naar de gemeenten en de provincies. Om te voorkomen dat de prijzen te hard op en neer gaan, bevelen zij ook aan de hypotheeknormen opnieuw aan te scherpen en de hypotheekrenteaftrek verder te beperken.

Ook de rapporten die zijn verschenen over een [herziening van het belastingstelsel](#), komen met dit laatste voorstel op de proppen. In deze rapporten staan diverse suggesties voor heffingen op onroerend goed. Grofweg komen de ideeën er op neer dat onroerend goed zwaarder wordt belast. Een van de achterliggende ideeën is dat de belasting op arbeid dan omlaag kan. Vanuit de economische theorie is een verschuiving van heffingen op arbeid naar vermogen/onroerend goed verdedigbaar, omdat dit minder verstoringen met zich meebrengt. Dit neemt niet weg dat zwaardere heffingen op onroerend goed invloed hebben op het prijspeil. Mocht een volgende regering de voorgestelde ideeën doorvoeren, wat nog een flinke politieke uitdaging is, dan zal dat een rem zetten op de waardeontwikkeling van onroerend goed op langere termijn.

DISCLAIMER

Dit document is samengesteld door ABN AMRO. Het heeft uitsluitend als doel om financiële en algemene informatie te verstrekken over de economie. ABN AMRO behoudt zich alle rechten voor met betrekking tot de informatie in het document en het document wordt uitsluitend aan u verstrekt voor uw informatie. Het is niet toegestaan dit document (geheel of deels) te kopiëren, distribueren, door te geven aan een derde of om het voor enig ander doel te gebruiken dan hier boven bedoeld. Dit document is informatief bedoeld en vormt geen aanbieding van effecten aan het publiek, of een uitnodiging om een aanbod te doen.

U mag niet om welke reden dan ook vertrouwen op de informatie, meningen, beramingen, en aannames in dit document noch dat het compleet, accuraat of juist is. Er wordt geen garantie gegeven, uitdrukkelijk of stilzwijgend, door of uit naam van ABN AMRO, haar directeuren, functionarissen, vertegenwoordigers, gelieerde partijen, groepsmaatschappijen of werknemers met betrekking tot de juistheid of volledigheid van de informatie in dit document, en geen enkele aansprakelijkheid wordt geaccepteerd voor enig verlies als direct of indirect gevolg van het gebruik van deze informatie. De opvattingen en meningen opgenomen hierin kunnen op enig moment aan verandering onderhevig zijn en ABN AMRO heeft geen enkele verplichting om de informatie in dit document na de datum hiervan te herzien.

Voordat u in enig product van ABN AMRO investeert, dient u zich te informeren over de verschillende financiële en andere risico's, alsmede mogelijke beperkingen voor u en uw investeringen als gevolg van toepasselijke wetgeving en regels. Indien u, na lezing van dit document, overweegt een investering te doen in een product, raadt ABN AMRO aan om een dergelijke investering met uw relatiemanager of persoonlijke adviseur te bespreken om nader te bezien of het relevante product – met inachtneming van alle mogelijke risico's – past bij uw investeringen. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garanties voor de toekomst. ABN AMRO behoudt zich het recht voor wijzigingen in dit materiaal aan te brengen.

Alle rechten voorbehouden